0

GROSS BERLINER
[V]EREIN FÜR KLEINWOHNUNGSWESEN

Heft VII

Handbuch
Groß Berliner Wohnungspolitik

Herausgeber:
Dipl.-Ing. E. Leyser

II. Teil

Das
Groß Berliner Baugewerbe

Von

Dr. Emmy Reich

Carl Heymanns Verlag



~ Berlin ~
1918

Gr. Berliner Verein für Kleinwohnungswesen. E. V.

Vorstand und Vorsitzender des Verwaltungsrats: Staatssekretär a. D. Wirkl. Geh. Rat Dr. Dernburg

Geschäftsführer: Architekt Dipl.-Ing. E. Leyser. Geschäftsstelle: Friedrich-Wilhelm-Straße 12.

Das Arbeitsfeld des Vereins:

1. Ständige Auskunftsstelle für Gemeinden, Behörden, Industrie, Baugenossenschaften, Private, über alle das Wohnungswesen und verwandte Gebiete betreffende Fragen im Zweckverbandsgebiet
2. Förderung der gemeinnützigen und privaten Bautätigkeit zur Erstellung von Wohnungen für Minderbemittelte
   a) durch Hilfe beim Geländeerwerb und Bebauung
   b) bei der Kreditvermittlung
   c) durch Bauberatung
3. Kriegsbeschädigten-Ansiedlung
4. Innenstädtische Wohnungspolitik
   Förderung der Errichtung von Ledigenheimen;
   gesunder Hochbauweise;
   der Sanierung alter Stadtviertel
5. Grundstücks-Nachweis
   für unbebaute und mit 1—2 Kleinwohnungen bebaute Stellen
6. Förderung des Typenhausbaues
7. Förderung des Kleingartenbaues
8. Gemeinnützige Hypothekenvermittlung
   Vor allem ist es Aufgabe des Vereins, bei der Vermittlung der Kreditgewährung helfend einzugreifen. Er bildet die Zentralstelle, welche die großen, in öffentlichen Kassen zur Verfügung stehenden Mittel in einer das Wohnungswesen planmäßig fördernden Weise an die einzelnen notwendigen Stellen leitet und ausgleichend auf die Betätigung der verschiedenen Kassen wirkt
9. Beschaffung guten und billigen Hausgeräts (vgl. „Hausrat", Gemeinnützige Gesellschaft m. b. H., auf Seite 3 des Deckels)
10. Herausgabe von Druckschriften und Flugblättern
    Vorträge, Ausstellungen, Kurse und Studienreisen zur Aufklärung über die Wohnungsreform

Fortsetzung auf der 3. Umschlagseite

Groß Berliner Verein für Kleinwohnungswesen
Schriften: Heft VII

Handbuch Groß Berliner Wohnungspolitik

Herausgeber:
Dipl.-Ing. E. Leyser

II

Das Groß Berliner Baugewerbe

Von

Dr. Emmy Reich



Carl Heymanns Verlag · Berlin 1918

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Die Baustoffindustrie 1
Das Bauhandwerk 3
Der Bauunternehmer 5
Der Charakter des Baumarktes 8
Der Charakter des Baugewerbes 12
Abänderung der Gewerbeordnung von 1907 und das Gesetz zum Schutz der Bauforderungen 15
Klein- und Großbetrieb im Baugewerbe 16
Reformmaßregeln 19
Bauarbeiterlöhne 22
Baustoffpreise 26
Steigerung der gesamten Baukosten 28
Übergangsmaßregeln für den Frieden 30

Verlags-Archiv 6470

Die Baustoffindustrie*).

In den letzten 60—70 Jahrzehnten haben die meisten Gewerbe eine Neuorganisation erfahren, sei es, daß die Technik Umwälzungen hervorrief, sei es, daß Marktveränderungen sie erzwangen. Von den Gewerben aber, die am Hausbau beteiligt sind, sind eigentlich nur die, die die Baustoffe herstellen, großen Veränderungen unterworfen worden. Hier hat die Technik die meisten Neuerungen hervorgebracht, die aber erst die Vergrößerung des städtischen Baumarktes erleichterte oder erst möglich machte. Die Herstellung mancher Baustoffe hat einschneidende Veränderungen erfahren, wie z. B. die Ziegelbrennerei durch die Einführung des Ringofens. Neue Baustoffe sind erfunden worden, wie die Dachpappe, der Kalksandstein, der Eisenbeton, der allerdings beim Wohnungsbau nur selten zur Anwendung kommt, u. a. m. Die Bearbeitung mancher Baustoffe ist vom Bauplatz an den Ursprungsort der Rohstoffe verlegt worden. In der Provinz wird noch heute z. B. der Mörtel auf dem Bau bereitet, aber für Groß-Berlin ist die Mörtelbereitung an die Grube des Sandes, des schwersten Rohstoffes, hinausgewandert. Hier kommen jetzt im großen Umfang Maschinen zur Verwendung, was auf dem Bauplatz ausgeschlossen war. Wesentlich ist aber auch die Ersparnis an Transportkosten, da zwei Hektoliter Sand und ein Hektoliter Kalk 2 bis höchstens 2,3 Hektoliter

---

*) Obwohl das Gewicht des nachfolgenden Aufsatzes im Historischen liegt, sei zur Erklärung seiner Anlage und Haltung angegeben, daß er Herbst 1915 entstanden, Sommer 1917 ergänzt worden ist. Konnte man 1915, als die lange Dauer des Krieges noch nicht vorauszusehen war, mit Recht annehmen, daß wenigstens in Groß-Berlin die Wohnungsnot bei Friedensschluß nicht die Höhe von 1871 erreichen würde, so wissen wir heute mit Sicherheit, daß wir viel zugespitzteren Verhältnissen gegenüber stehen werden. Auch der besten Organisation des Bau- und Wohnungswesens wird es unter den heutigen Bedingungen nur schwer möglich sein, dem Mangel wirklich schnell und gründlich abzuhelfen, eine Aufgabe, die 1871 das freie Unternehmertum wenn auch mit vielen gleichzeitigen und nachfolgenden Schäden glatt lösen konnte. E. Reich, Mai 1918.

Mörtel ergeben. Verminderung der Transportkosten war vor allem die Ursache, daß die Bearbeitung des Holzes in immer größerem Umfange heute nicht mehr auf dem Bauplatz vorgenommen wird, eine Entwicklung, die sich nicht nur auf die Großstädte, sondern auf den größten Teit des städtischen Hausbaues erstreckt. Zum Teil findet die Bearbeitung in den großen Sägemühlen an den Flüssen statt, auf denen das Holz herangeflößt wird. Zum Teil hat aber das Ausland, namentlich Schweden, die Bearbeitung des Holzes selbst übernommen und liefert nicht mehr Stämme und Bretter, sondern Fensterrahmen und Türen usw. Neben der Verminderung der Transportkosten, neben der Möglichkeit, Maschinen in großem Maßstabe zu verwenden, war hier wichtig, daß der Arbeitslohn in Großstadt fernen Gegenden oder im Ausland niedriger ist.

Den technischen Veränderungen entspricht es, daß in allen diesen Gewerben der Großbetrieb vorherrschend ist. Ein zahlenmäßiges Bild dieser Entwicklung ließe sich nur für ganz Deutschland geben, denn die wenigsten dieser Industrien haben ihren Sitz in Berlin. Die Baustoffe werden zum größten Teil nach Berlin eingeführt, bei ihrem Gewicht namentlich auf dem Wasserwege, so daß 1907 65 %, 1908 62 % der gesamten Einfuhr auf den Wasserstraßen von Berlin und Charlottenburg aus Baumaterialien und Hölzern bestand. Dennoch sind manche Baustoffindustrien, z. B. die Ziegeleien, ganz an einen lokal begrenzten Markt gebunden, da die wachsende Entfernung bei der Schwere dieses Baustoffes die Transportkosten zu sehr erhöhen würden. Dieser Umstand würde an sich die weitere moderne Durchbildung dieser Industrie, die Kartellierung, erleichtern, wenn hier nicht hindernd die Eigenart des Baumarktes wirkte, wie sie weiter unten geschildert wird. Immerhin sind die Kartellierungen ziemlich zahlreich. Die Mörtelindustrie z. B. erfreut sich einer starken Organisation aus leicht erkenntlichen Gründen und auch für eiserne Bauträger besteht ebenso aus verständlichen Ursachen eine Vereinigung im Baueisenverkaufskontor.

Auch die Baustoffabnehmer haben sich zusammengetroffen in dem Verbande der Baugeschäfte von Groß-Berlin, der namentlich in der Kriegszeit in der Abwehr mancher Maßnahmen der Baustoffsyndikate wichtige Erfolge aufzuweisen hatte.

Haben also die Baustoffindustrien alle Stufen der modernen Entwicklung erreicht, so hat in den Gewerben, die auf dem Bau selbst mitarbeiten, keine ähnliche Entwicklung sich vollzogen, und bezeichnenderweise spricht man hier noch vom Bauhandwerk.

Das Bauhandwerk.

Die Arbeit auf dem Bau ist im wesentlichen noch dieselbe wie vor 100 Jahren. Selbst bei der bedeutenden Größe einer Berliner Mietskaserne ist die Anwendung von Maschinen noch nicht wirtschaftlich. Die Kosten für die Aufstellung der Maschine verzehren die Ersparnisse, die an Arbeitslöhnen und Zeit durch die Maschine gemacht werden könnten. So herrscht auf dem Bau noch unbedingt die Handarbeit. Nur daß man heute gegen früher gelernt hat, immer mehr Arbeiter gleichzeitig auf dem Bau zu beschäftigen und unter den Arbeitern sich immer mehr Spezialisten herausgebildet haben, eine Entwicklung, die nur die Größe des Berliner Baumarktes ermöglichte. Der Vorteil dieser Arbeitsteilung und Arbeitshäufung liegt in der Beschleunigung des Baues, was eine große Verbilligung in sich schließt. Jedenfalls machen noch heute die Ausgaben für den Arbeitslohn etwa $^1/_3$ aller Bauunkosten aus.

Dieser Umfang der Handarbeit macht es erklärlich, daß heute das Bauhandwerk im wesentlichen ein Klein- und Mittelgewerbe geblieben ist. Keine großen Kapitalien müssen in kostspieligen Anlagen investiert werden. Da der Bauhandwerker nach Art seiner Arbeit eine ratenweise Bezahlung seiner Arbeit fordern muß, wird das erforderliche Kapital weiter herabgedrückt. Seine Leistungen müssen sich dem gesamten Bauwerk und seiner Eigenart anschließen, werden für ihn also ohne Verwendung für den einen bestimmten Bau wertlos, ganz abgesehen davon, daß sie durch die Verbindung mit dem Boden in den Besitz des Grundeigentümers übergehen. Zahlung eines Drittels des Preises bei der Bestellung der Arbeit, eines Drittels bei ihrem Beginn, heißen daher die günstigsten Zahlungsbedingungen für den Bauhandwerker, die allerdings beim spekulativen Wohnhausbau kaum angewendet werden. Hier lauten sie üblicherweise: $^1/_3$ in einem bestimmten Stadium der Arbeit, $^1/_3$ bei Fertigstellung, den Rest drei Monate später. Die letzte Rate wird auch manchmal von der Aufnahme der zweiten Hypothek oder gar dem Verkauf des Grundstücks abhängig gemacht. Die letzte Form würde allerdings ein größeres Kapital voraussetzen, um ihre Bedenklichkeit auszugleichen; übernimmt doch mit ihr der Bauhandwerker einen Teil des Marktrisikos, das eigentlich dem Bauunternehmer zusteht. Aber auch auf diese Bedingungen soll häufig genug der kapitalschwache Unternehmer eingehen. Das Kapital des Bauhandwerkers verringert sich weiter dadurch, daß er zum Teil seinen Rohstoff nicht selbst liefert, wie z. B. vielfach der Maurer-

meister, sondern der Bauunternehmer ihn unmittelbar vom Baustoffhändler bezieht. Anderseits erhält auch der Bauhandwerker umfangreichen Kredit von dem Baustofflieferanten. Der Kapitalbedarf ist also tatsächlich nicht groß. In der Denkschrift über die Verluste der Bauhandwerker und Baulieferanten bei Neubauten in Groß-Berlin stellt Regierungsrat Höpker (S. 60) fest, daß von 1722 Handwerkern (10099 Betriebe, die am Berliner Baumarkt tätig waren, hatte die Handwerkskammer namhaft gemacht) 66 % ein Betriebskapital von durchschnittlich höchstens 8—10000 Mark besaßen, da sie überhaupt keine oder eine Gewerbesteuer bis 32 Mark bezahlten.

Ein so geringer Kapitalsbedarf würde auch bei einer ziemlich großen Arbeiterzahl dem Unternehmen noch nicht den handwerklichen Charakter rauben. Aber auch die Betriebsgröße ist nicht so wesentlich erhöht, wie wir annehmen könnten. Heute, wie immer, erfordert die Bindung der Arbeit an die Baustelle die Bildung einer neuen Arbeitsgemeinschaft und verhindert die Zusammenfassung der technisch zusammengehörigen Arbeiten in einem Großbetrieb. Nach der Betriebsstatistik des Deutschen Reiches gab es im Berliner Baugewerbe Betriebe mit:

	0 Arbeiter	1—5 Arbeiter	6—10 Arbeiter	11—50 Arbeiter	51—200 Arbeiter	201—1000 Arbeiter
1875 . . .	—	2463	120	287	78	—
1882 . . .	2158	1252	192	355	61	—
1885 . . .	2081	913	221	307	57	—
1890 . . .	3222	1110	330	367	90	—
1895 . . .	2334	1472	464	547	118	20
1907 . . .	1741	1898	511	594	134	31

Danach haben die Alleinbetriebe und die Betriebe mit 1 bis 5 Gehilfen sich mit einigen Schwankungen verringert. Die auffällig starke Vermehrung der Alleinbetriebe von 1885—1890 erklärt sich daraus, daß die letzte Zählung im Winter, und zwar nach einer starken Bauperiode stattfand. Viele Maurer haben sich anscheinend in Berlin durch Reparaturarbeiten zu halten versucht. Am meisten haben sich die Betriebe mit 6—10 Personen vermehrt, eine Tatsache, die deutlich den handwerksmäßigen Charakter des Berliner Baugewerbes zeigt. Namentlich die Glaser, Stukkateure, Tapezierer, Bauklempner, Installateure der Wasserleitung, der Klingel- und Beleuchtungsanlagen beschäftigen zu einem großen Teil nicht mehr als 10 Arbeiter. Die meisten Arbeiten gehören aber dennoch den Mittelbetrieben mit 10—50 Arbeitern an. Dennoch natürlich gibt es in sämtlichen Baugewerben, selbst in den

typischen Kleingewerben schon Großbetriebe; da ein Teil der Vorzüge des Großbetriebs, die bessere Ausbildung und Ausnützung der Arbeitskräfte, der billigere Bezug und die bessere Auswahl der Baustoffe, der leichtere Kredit und die sorgfältige Kundenauswahl in Kraft bleiben. (Bei der schnellen Vermehrung der größten Betriebe seit den 90er Jahren ist zu berücksichtigen, daß die statistische Gruppe des Baugewerbes auch den Eisenbahnbau umfaßt. Nach dem Erlaß des Kleinbahngesetzes, haben sich diese Unternehmungen, die sämtlich zu den großen zählen, stark in Berlin vermehrt.)

Die meisten Großbetriebe finden sich in den wichtigsten Baugewerben, dem Maurer- und Zimmergewerbe. Aber auch das ist kein Ergebnis der neueren Entwickelung. Schon 1840 kam in Berlin auf einen Zimmermeister 18,67 Abhängige, auf einen Maurermeister 16,92. Denn schon damals verlangte die Größe des Berliner Wohnhauses und namentlich die wachsende Größe der öffentlichen Bauten eine beträchtliche Anzahl der Arbeiter dieser Art für jeden Bau. Die wachsende Beschleunigung des Bauens, die nur bei großer gleichzeitiger Verwendung von Arbeitskräften zu erreichen ist, drängte nach derselben Richtung. 1890 waren daher schon 57 % aller Arbeiter dieses Gewerbes in Betrieben mit mehr als 50 Arbeitern beschäftigt. Das Zimmergewerbe allerdings hat an Bedeutung verloren. 1907 beschäftigte ein Zimmermeister in Groß-Berlin nur 17,9 Abhängige, ein Maurermeister 56,89. Die teilweise Ersetzung des Holzes durch Eisen, vor allem aber die Tatsache, daß das heute auf dem Bau verwendete Holz schon viel weiter bearbeitet ist, erklären diese Verschiebungen. Dem Maurergewerbe gehören aber auch zumeist die Geschäfte an, die sog. Entreprisebauten ausführen, d. h. die die Bauausführung bis zur Schlüsselfertigkeit übernehmen. Die Arbeiten, die sie sich nicht selbst angegliedert haben, vergeben sie unabhängig vom Bauherrn an andere Unternehmungen. Auch diese Organisationsform finden wir schon in den 40er und 50er Jahren.

Der Bauunternehmer.

Auch der Bauunternehmer, der wichtigste Anftraggeber des Baugewerbes, stammt zum großen Teil aus diesen beiden wichtigen Bauhandwerkern. Nach der oben genannten Denkschrift (S. 68) waren die Eigentümer der 4031 Mietshäuser, für die 1901 bis 1911 in 48 Gemeinden Groß-Berlins die Baugenehmigung erteilt wurde, zu:

14 % Architekten,
6 „ Baugeschäfte,
19 „ Bau-, Maurer- und Zimmermeister,
6 „ Terraingesellschaften,
12 „ Bauhandwerker und Baulieferanten,
3 „ andere Handwerker,
4 „ als Bauunternehmer bezeichnete Personen,
8 „ als Kaufleute bezeichnete Personen,
13 „ Personen mit anderen Berufen,
15 „ Personen ohne Beruf und solche mit nicht festgestelltem Beruf.

Bau-, Maurer- und Zimmermeister errichteten also mehr Häuser als alle übrigen Handwerker und Baulieferanten zusammen. Die meisten Häuser wurden entgegen der häufig verbreiteten Ansicht von beruflich vorgebildeten Personen hergestellt, nämlich fast 57 %. Die Bauunternehmer sind hier nicht zu den technisch ausgebildeten Bauherrn zuzurechnen, da grade diesen Titel sich ganz berufsfremde Personen wie Schlächter und Barbiere zulegten. Bei den Häusern, deren Eigentümer keine Fachleute waren, ist anzunehmen, daß häufig die Bauleitung einem Sachkundigen übertragen wurde. Günstiger noch erscheint das Verhältnis von Fachleuten und Nichtfachleuten unter den Eigentümern der Neubauten nach einer Schöneberger Statistik. Danach wurden

1906 . . . . 76 % der Neubauten,
1907 . . . . 81 „ „ „

von Angehörigen des Baugewerbes hergestellt. Hier sind dabei die Mietshäuser nicht aus der gesamten Statistik ausgeschieden, doch handelt es sich in Schöneberg um einen fast reinen Wohnort. Immerhin scheinen die Zahlen zu bestätigen, daß in den westlichen Vororten der vorgebildete Bauunternehmer stärker vertreten ist als in den übrigen, namentlich den Arbeitervororten. Ein zahlenmäßiger Beweis ist aber dafür bei den heute vorhandenen Aufnahmen nicht zu führen. Im allgemeinen sollen seit den 70er Jahren die technischen Kenntnisse im gesamten Baugewerbe gestiegen sein, nicht nur bei den Unternehmern, sondern auch bei den Bauhandwerkern, wie es der allgemein gestiegenen gewerblichen Ausbildung in Deutschland entspricht. In Schöneberg tritt der Maurer- und Zimmermeister schon hinter den Architekten und Baumeister zurück.

Im allgemeinen übernimmt der solide und regelmäßig arbeitende Bauunternehmer gleichzeitig nicht mehr als einen Bau. Das bestätigt auch die Statistik. Nach dem Berliner statistischen Jahrbuch erbaut:

	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914
	Eigentümer								
1 Haus	730	484	477	325	314	301	311	280	161
2 Häuser	102	82	73	34	42	40	52	38	11
bei Neubauten insgesamt . .		664	646	394	410	412	443	351	206

Ganz beweiskräftig wäre natürlich nur eine Aufnahme für Groß=Berlin, da ein Bauunternehmer sich an verschiedenen Gemeinden betätigen könnte, was aber nach allen Angaben nicht üblich zu sein scheint. Ist also der Berliner Bauunternehmer der Zahl seiner Bauten nach kein Großunternehmer, so würde der große Wert des Berliner Miethauses, der zwischen 200000 und 400000 Mark schwankt, ihm den Charakter eines großkapitalistischen Unternehmers geben, wenn er mit einem großen eigenen Kapital an jedem Bau beteiligt wäre. Das ist aber keineswegs der Fall, sondern das für den Hausbau notwendige Kapital wird zum größten Teil heute, wie schon in den 40er Jahren, durch den Realkredit beschafft. Auf die Formen und Bedingungen dieser Kapitalaufnahme gehen wir hier nicht ein, da das an anderer Stelle dieses Handbuches geschieht. Es sei nur festgestellt, daß nach sorgfältigen Berechnungen der Baugenossenschaften die erste Hypothek etwa 75 % der Selbstkosten deckt. Auch in dem von Höpke als Normalfall gegebenen Beispiel (S. 100) reicht die erste Hypothek für etwa 72 % der Unkosten. Durch die zweite Hypothek steigen die durch den Realkredit beschafften Mittel auf 87 %, so daß der Bauunternehmer bei einem Verkaufswert seines Grundstücks von 340000 Mark nur über 41000 Mark verfügen muß. Diese starke Verwendung von fremdem Kapital ist an sich kein Fehler. Sie entspricht nur der besonderen Eigenart des Hausbaues, die leicht für jeden Gläubiger eine starke dingliche Sicherung gewährt. Tatsächlich ist, solange es einen Mietshausbau gibt, immer ausgiebig Realkredit in Anspruch genommen worden, und selbst für das Eigenhaus konnte er in den Städten nicht entbehrt werden. Auch hier handelt es sich also keinesfalls um ein Ergebnis der neuesten Entwicklung. Dennoch hat sich in den letzten Jahrzehnten eine Veränderung vollzogen, die diesem an sich natürlichen Verhältnis einen ungesunden Charakter gegeben hat. Die Ursache liegt bei den starken Schwankungen im Umfange der städtischen Bautätigkeit, und diese Marktveränderung hat auch das Bauhandwerk, das ja im übrigen seine Organisation bewahrt hat, innerlich umgestaltet.

Der Charakter des Baumarktes.

Der Gegensatz der Konjunkturschwankungen ist kaum in einem anderen Gewerbe so groß wie im Baugewerbe. Als Beweis seien hier die höchsten und niedrigsten Ziffern, die die Statistik der vom 1. Oktober bis 30. September in die Berliner Feuerversicherung aufgenommenen Neubauten aufweist.

1871 . . . . . 218 Neubauten,
1875 . . . . . 717 „ ,
1881 . . . . . 214 „ ,
1890 . . . . . 618 „ ,
1894 . . . . . 306 „ .

Danach steigt von 1871—1875 die Bautätigkeit um mehr als das Dreifache, um 1881 wieder auf den alten Umfang zurückzusinken. Dann vollzieht sich die Zunahme bedeutend langsamer und die Zahl der Neubauten von 1875 wird nicht wieder erreicht. Aber Mitte der 90er Jahre ist der Umfang der Bautätigkeit größer als in der vorhergehenden Depression. Jetzt wird für das Berliner Baugewerbe auch schon die Bautätigkeit in den Vororten von Wichtigkeit. Leider besitzen wir für Groß-Berlin Zahlen von ähnlicher Beweiskraft erst seit dem Jahre 1901, während die geringste Unternehmungslust in Groß-Berlin auf dem Baumarkt 1894—95 zu verzeichnen war. Auch gestatten die jetzt wiedergegebenen Aufnahmen über die Baugenehmigungen nicht den gleichen Einblick in den Umfang der Bautätigkeit, da es sich hier nur um die beabsichtigte, bei den Zahlen aus dem Kataster der Berliner Feuerversicherung sich aber um die vollzogene Bautätigkeit handelt. Nach den Jahresberichten der Handelskammer zu Berlin wurde die Baugenehmigung für Neubauten erteilt:

	in Berlin und 23 zunächst gelegenen Vororten	Berlin
1901	2730	1191
1902	2949	1185
1903	2996	904
1904	3270	844
1905	3331	820
1906	3367	777
1907	2498	481
1908	2214	317
1909	2893	451
1910	2764	403
1911	2290	400
1912	1733	409
1913	1653	404

Die Steigerung vollzog sich nach dieser Zusammenstellung in der letzten Bauperiode schnell aber ziemlich gleichmäßig und die Bautätigkeit hielt sich drei Jahre lang auf fast gleicher Höhe, um dann allerdings einen um so schnelleren Rückschlag zu erfahren. (Die Ursache lag bei einer plötzlich eintretenden Geldteuerung, die eine an sich schon beginnende Überproduktion plötzlich zum Bewußtsein brachte.) 1913 aber werden nur noch knapp die Hälfte der Neubauten von 1906 geplant; das bedeutet einen Zusammenbruch, wie ihn Berlin seit Ende der 70er Jahre nicht erlebt hat. Das Jahr 1914 versprach eine geringere Besserung, aber der Krieg hat die private Bautätigkeit natürlich zum vollständigen Stillstand gebracht.

Dem wechselnden Umfang der Bautätigkeit entspricht die unregelmäßige Versorgung des Wohnungsmarktes. Auch hier geben wir die höchsten und niedrigsten Posten der vorhandenen vergleichbaren Zahlen. Nach dem Mietssteuerkataster gab es in Berlin

	leerstehende Wohnungen und Gelasse	pro mille aller vorhandenen
1867	8627	56
1873	1042	6
1879	20671	78
1887	6902	21
1895	31599	69

Für die letzten zwei Jahrzehnte geben wieder nur Zahlen für Groß-Berlin ein zutreffendes Bild. Es trifft sich glücklich, daß für die beiden Jahre, die nach allen Angaben das Maximum der Wohnungsknappheit und des Wohnungsüberflusses aufwiesen, Aufnahmen für Groß-Berlin vorhanden sind. Nach der Grundstücksaufnahme vom 1. Dezember 1900 standen in Groß-Berlin nur 10000 Wohnungen und Gelasse leer, von denen aber nur 4300 reine Wohnungen waren, 4400 aber Gelasse, die zum Wohnen nicht dienten; also in Berlin waren 0,61 % aller vorhandenen reinen Wohnungen frei, in Rixdorf sogar nur 0,50. Dagegen ergab die Grundstücksaufnahme von 1910 in Berlin und 42 Vororten 65000 leerstehende Wohnungen und Gelasse, von denen nur 11000 Geschäftslokale waren.

Daß diesem Wechsel zwischen Wohnungsüberschuß und -mangel die Bewegung der Mieten und der Grundstückspreise entspricht, ist selbstverständlich. Wir verzichten darauf, einige Zahlen zum

Vergleich anzuführen. Die Größe dieses Gegensatzes überträgt sich aber auch auf die Gewinnaussichten des gesamten Baugewerbes. Solange der Wohnungsvorrat noch knapp ist, so lange vermieten sich die Wohnungen schnell und zu günstigen Bedingungen. Das gleiche gilt für den Verkauf der Häuser. Kapital für den Realkredit ist reichlich vorhanden, und das Baugeld, die erste und zweite Hypothek sind leicht bei billigen Zinsen und Provisionen zu beschaffen. Der Bauunternehmer macht größere Gewinne bei dem einzelnen Bau und setzt sein Kapital schneller um, weil das Geschäft an einem Bau sich schneller abwickelt. Der Bauhandwerker erhält ebenso schnell seine Forderungen beglichen und die ihm bewilligten Preise steigen. Dasselbe gilt für die Baulieferanten. Um ein Beispiel zu geben, seien hier die höchsten und niedrigsten Preise für die Ziegel wiedergegeben. Es kosteten 1000 Hintermauerungsziegel in Kahnladungen frei Ufer Berlin im Verkehr der Ziegeleibesitzer mit den Händlern:

1866	22,—	Mark,
1873	50,—	„ ,
1879	18,—	„ ,
1887	30,50	„ ,
1895	17,—	„ ,
1904	27,—	„ .

Der letzte Preis ist aber anscheinend nicht der höchste in der letzten Bauperiode, es fehlen leider die vergleichbaren Zahlen.

Allmählich ist die Bautätigkeit auf ihrem Höhepunkt angelangt. Die Bauhandwerker sahen die hohen Gewinne der Unternehmer und so übernahmen sie selbständig einen Bau. Auch die Beteiligung der Baulieferanten am Baumarkt wird eine größere. Berufsfremde Unternehmer drängen sich, ihr Glück mit dem Hausbau zu versuchen. Tatsächlich ist nach dem Urteil mancher Sachverständiger die Aufgabe einer Hochkonjunktur ohne die gewerbefremden Elemente gar nicht zu erledigen, und wenn man die Spannweite zwischen höchster und niedrigster Bautätigkeit betrachtet, erscheint das nicht unwahrscheinlich. Drängt sich doch auf wenige Jahre die Versorgung eines großen Teils des Neubedarfs des Riesenmarktes von Groß=Berlin zusammen. Es ist ja jetzt auch möglich, mit sehr geringem Kapital einen Bau zu übernehmen. Der Realkredit ist billig, der Verkauf der Häuser vollzieht sich schnell. Die Bauhandwerker sind bereit, größeren Kredit zu geben, die Zahlungsbedingung immer lockerer zu gestalten. Tatsächlich können sie es jetzt ohne zu deutliche Gefahr. Immer wieder gelingt es einem ganz kapitalschwachen Unternehmer, seinen Bau mit gutem Erfolg

für sich und seine Gläubiger zu Ende zu führen. Das Wort Buchenbergers, das er für die landwirtschaftliche Verschuldung prägte, daß der tüchtige Wirtschafter keine Höhe der Verschuldung zu scheuen brauche, bewahrheitet sich jetzt auch für den städtischen Baumarkt. Man behauptet, daß jetzt mancher Unternehmer nicht mehr Kapital für seinen Bau hat, als für die Auflassungskosten der Baustelle notwendig ist. Nach den Angaben der genannten Denkschrift (S. 108) betrug das Kapital bei 1034 Eigentümern, die 1909—1911 einen Neubau genehmigen ließen, nur etwa 4 bis 4,5 % der Selbstkosten, also nur ein Drittel des oben als normal angegebenen Eigenkapitals. (In der Denkschrift trifft allerdings das Verhältnis der durch den Realkredit verschafften Mittel zu dem Bauwert der subhastierten Grundstücke berechnet und verglichen mit dem oben verglichenen Normalfall zu. Wenn wir das Ergebnis auf das Verhältnis der eigenen Mittel zu den gesamten Unkosten übertragen, so ergibt sich eher ein zu günstig als ein schlecht gefärbtes Bild.)

Aber bald ist der dringendsten Nachfrage nach Wohnungen genug getan. Die Mietssteigerung stockt, die Grundstückspreise erhöhen sich nicht weiter, der Realkredit ist weniger flüssig. Der vorsichtige, erfahrene Bauunternehmer zieht sich zurück oder verlangsamt seine Tätigkeit. Aber der Gelegenheitsunternehmer gibt seine Gewinnhoffnungen noch nicht auf, ihm fehlt die Übersicht über die gesamte Wirtschaftslage. Er ist auch gewöhnlich der kapitalschwachste Unternehmer, der an sich wenig zu verlieren hat. Jetzt wagt auch mancher Bauhandwerker sein in letzten guten Baujahren gewonnenes Kapital bei einem selbständigen Bau, um wenigstens eine Zeitlang bei seinem eigenen Unternehmen Beschäftigung zu finden. Aus denselben Gründen versteht sich der Baulieferant dazu, Baugeld und Hypotheken zu gewähren oder selbst Bauunternehmer zu werden. Das erklärt, daß die Bauten der Unternehmer aus diesen Berufen besonders häufig zu Verlusten führen. Von allen Berufsgruppen, die Eigentümer der Neubauten von 1909—1911 waren, ist der Unterschied zwischen dem Anteil an den Neubauten und dem Anteil an den Bauten mit Verlusten bei dem Bauhandwerker und Baulieferanten am größten (12,59 zu 14,03), nur bei den Bauunternehmern ist dieses Verhältnis gleich ungünstig (Anteil an allen Neubauten 4,72 %, Anteil an den Neubauten mit Verlusten 6,51 %), was aber der sehr gemischten Zusammensetzung dieser Gruppe entspricht. Bei allen übrigen Berufen ist der Unterschied sehr unwesentlich (Höpker S. 114).

So zieht sich die Produktion noch lange hin. Die Überproduktion verstärkt sich immer mehr. Die Wohnungen vermieten sich nicht mehr, der Verkauf des Hauses zieht sich hinaus und kommt überhaupt nur zu ungünstigen Preisen zustande. Der Realkredit ist schwer aufzutreiben und verteuert sich immer mehr. Der kapitalschwache Unternehmer kann nicht lange der Verzögerung der Hypothekenaufnahme des Hausverkaufes widerstehen. Er bricht zusammen und ein Teil seiner Baugläubiger kommt mit ihm zu Schaden. Jene oben gegebenen Zahlen der Denkschrift über den großen Kreditbedarf vieler Unternehmer beziehen sich auf solche Jahre schnell sinkender Konjunktur. Kein Wunder, daß diese Bauten zur Zwangversteigerung kamen.

Aber die schließlich sich zuspitzende Krise trifft jetzt alle Beteiligten. Auch der solide Bauunternehmer, der mit angemessenem Kapital arbeitet, kann bei der veränderten Marktlage nicht mehr die notwendigen Hypotheken aufnehmen, kann nicht zu lange auf die Vermietung und den Verkauf seines Hauses warten. Auch er bricht zusammen, kann Bauhandwerker und Baulieferanten nicht mehr befriedigen. Die Zahl der Zwangsversteigerungen mehren sich, Bauhandwerker und Baulieferanten treffen immer höhere Verluste.

Je größer aber die Verheerungen sind, die diese Jahre anrichten, desto länger dauert auch der Stillstand der Bautätigkeit. Keiner, weder der Bauunternehmer noch der Bauhandwerker, Baulieferant noch der Realkreditgeber will ein neues Risiko übernehmen. Die Produktion sinkt auf einen Bruchteil der Haussezeiten zurück, bis allmählich wieder ein Wohnungsmangel sich entwickelt hat. Die Mieten beginnen zu steigen — und das alte Spiel kann aufs neue beginnen.

Es kann hier nicht näher ausgeführt werden, weshalb eine solche Bauperiode bald länger, bald kürzer war, der Unterschied zwischen Berg und Tal einmal höher, einmal tiefer war. Groß ist der Gegensatz immer und gibt dem gesamten Baugewerbe einen stark spekulativen Charakter.

Der Charakter des Baugewerbes.

Am wenigsten gilt das vielleicht für die Baustoffindustrie. Aber immerhin sind auch hier die Produktionsschwankungen sehr beträchtlich. 1913 hatten z. B. manche Ziegeleien, 1914 sogar 80 % aller Ziegeleien, die für den Berliner Baumarkt arbeiten, keine Neuerzeugung aufzuweisen. Aber im allgemeinen ist der Markt der Baustoffe nicht so eng lokal begrenzt wie für das Bau-

handwerk, ja manche finden einen Ausgleich im Absatz an das Ausland. Andere, wie z. B. die Ziegelindustrie, haben die Entwicklung eines selbständigen Händlerstandes zur Ausgleichung des Risikos unterstützt, dagegen hat der Groß=Berliner Holzhandel sich stark an der unmittelbaren lokalen Bauspekulation durch Gewährung von Baugeld und Hypotheken und durch Grundstückserwerb beteiligt.

Im allgemeinen aber müssen hohe Gewinne hohe Verluste wettmachen, wenige gute Jahre wieder einbringen, was lange schlechte Zeiten an Schaden verursachten. Hohe Preise entschädigen bei geglückten Geschäften für die mißlungenen. Kleine Ausfälle werden durch die stark erhöhten Preise gedeckt. Minderwertige Arbeit hilft weiter manche Verluste zu ersetzen. Diese Charakteristik gilt namentlich für das Bauhandwerk. Hohe Risikoprämien sind selbstverständlich Sicherung gegen Einbußen, und machen es möglich, beschäftigungsarme Zeiten durchzuhalten. Spricht man doch in Berlin von zweierlei Preisen, von denen für Spekulationsbauten und denen für öffentliche Aufträge, die wesentlich niedriger sind. So kann auch der Bauhandwerker größere Verluste auf sich nehmen als man zunächst annehmen möchte. In welchem Umfange das möglich ist, zeigt eine Feststellung der oft angeführten Denkschrift. Danach hatte das Vermögen und Einkommen von 22 Handwerkern unter 46, deren Verhältnisse man nachprüfen konnte, trotz der recht beträchtlichen angegebenen Verluste keine Minderung, sondern sogar eine Steigerung erfahren.

Von den Bauunternehmern sind aber überhaupt nur wenige regelmäßig tätig. Die einen ziehen sich nach einigen erfolgreichen Bauten, verhältnismäßig schnell bereichert, vom Baumarkt zurück, die anderen können nicht mehr bauen, weil sie ihr Kapital und ihren Kredit verloren haben. Der Personenkreis, der als Bauunternehmer sich betätigt, wechselt deshalb sehr schnell und das Schicksal des einzelnen schwankt häufig genug zwischen Wohlstand und Verschuldung. Namentlich in der Hochkonjunktur beteiligen sich viele Unternehmer am Baumarkt, die gar nicht die Absicht haben, dauernd tätig zu sein. Höpker teilt mit, daß seit 1907 bis Anfang 1913 in den Listen des Berliner Polizeipräsidiums über 400 Bauunternehmer geführt wurden, deren Bauten zu größeren oder kleineren Ausstellungen Anlaß gegeben hatten und die deshalb einer stärkeren Kontrolle unterworfen werden sollten. Diese Beaufsichtigung kam aber nicht zur Ausführung, weil die Unternehmer keinen Bau seitdem übernommen hatten (Höpker S. 61).

Es ist natürlich, daß dieser gegebene Charakter des Baugewerbes eine besondere Anziehungskraft auf die unsicheren abenteuerlichen

Elemente ausübt, denen mehr an der Aussicht auf einen einmaligen hohen Gewinn liegt, als an einem gleichmäßigen regelmäßigen Erwerb, ja denen es genügt, nur zeitweilig ein reichlicheres Leben zu führen. Das aber trägt wiederum dazu bei, den Übergang von leichtsinniger Geschäftsführung zu rein betrügerischen Maßnahmen zu verwischen, während andererseits der oft genug plötzliche Übergang von guter Geschäftslage zu drohenden Verlusten manchen zu offenbaren Mißbräuchen verleitet, der unter anderen Bedingungen sich nie dazu hergegeben hätte. Kein Gewerbe genießt darum heute einen so schlechten Ruf wie das Baugewerbe. Immer wieder hat sich darum die Öffentlichkeit mit dem sogenannten Bauschwindel beschäftigt. Die Formen, unter denen er auftritt, sind bei den verwickelten Kapitalbeziehungen sehr mannigfaltig und können hier nicht näher ausgeführt werden. Aber auch hier sind alle Baugewerbe beteiligt, neben dem Baustellenverkäufer und Kreditgeber und aller wiederum auch die Leidtragenden. Daß die Öffentlichkeit sich am meisten mit dem Schutze der Bauhandwerker beschäftigt hat, liegt daran, daß der einzelne von ihnen einen so geringen Anteil an dem einzelnen Bau hat, daß er die übrigen Beteiligten durch seine Maßnahmen weniger schädigen kann, und auch der Betrug, der in schlechter Arbeitsleistung und Überteuerung liegt, weniger leicht faßbar ist. Andererseits aber ist der gutgläubige Handwerker auch wehrloser gegen die betrügerischen Maßnahmen mächtigerer Bauinteressenten. Vor allem gilt das für die Ausbauhandwerker. Sie arbeiten erst am Bau, wenn ein großer Teil des Baugeldes ausgezahlt ist, sie sind darum am meisten auf die Befriedigung aus dem Verkaufserlös oder dem eigenen Kapital des Unternehmers angewiesen. Die Dachdecker, die Klempner und vor allem die Tischler, deren Arbeit den größten Wert von allen Ausbauarbeiten gewöhnlich hat, sind darum die am meisten Geschädigten. Schließlich kommt hinzu, daß das letzte Mittel aller Baugläubiger, für ihre Forderungen sich Befriedigung zu sichern, der Hauskauf, für die Handwerker nicht brauchbar ist, denn die Höhe ihrer gefährdeten Forderungen steht in keinem Verhältnis zu dem Wert des Hauses und den Unkosten, die aus seinem Erwerb entstehen.

Daß dagegen das Odium des Bauschwindels sich besonders gegen den Bauunternehmer richtet, liegt einmal daran, daß er den äußersten Posten der gesamten Produktion für den Wohnungsmarkt inne hat und für alle vorausgegangenen Stadien, von dem Erwerb des Ackerlandes an, die Verantwortung übernimmt. Sicherlich aber sind unter den Bauunternehmern häufig genug die

zweifelhaftesten Persönlichkeiten. An sich ist das Mißverhältnis zwischen eigenem Kapital und dem Wert, für den die Haftung übernommen wird, so groß, daß Übergang und Versuchung zu Mißbrauch am leichtesten ist. Daneben aber ist der Bauunternehmer häufig genug der gutgläubige oder übelbeleumdete Strohmann für den Baustellenverkäufer, Baugeldgeber, Baulieferanten oder auch Handwerker, die besser auf ihre Rechnung zu kommen glauben, wenn sie nicht selbst die volle Verantwortung für den Bau übernehmen.

Abänderung der Gewerbeordnung von 1907 und das Gesetz zum Schutz der Bauforderungen.

Alle bisher gemachten Versuche, den Bauschwindel zu beseitigen, gehen darum darauf aus, einerseits dem Bauhandwerker eine größere Sicherheit zu geben und andererseits den Stand der Bauunternehmer zu stärken und zu reinigen. Die notorisch unlauteren Elemente sucht die Abänderung der Gewerbeordnung vom 7. Juni 1907 auszuschließen. Sie ermächtigt die Ortspolizei, den Betrieb des Gewerbes als Bauunternehmer und Bauleiter, sowie den Betrieb einzelner Zweige des Baugewerbes zu untersagen, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden in bezug auf diesen Gewerbebetrieb dartun. Grade in den letzten Jahren ist von dieser Bestimmung nach den Berichten der Handelskammer häufiger Gebrauch gemacht worden.

Das Gesetz vom 1. Juni 1909 zum Schutze der Bauforderungen will in seinem ersten Teil wenigstens den Bauunternehmer zu einer geordneten Buchführung zwingen und vor allem erreichen, daß das Baugeld für den Bau, für den es gegeben ist, wirklich verwandt wird, denn es bedeutet eine starke Gefährdung der Forderungen aller Gläubiger, wenn der Bauunternehmer mit dem für einen Bau bewilligten Baugeld einen zweiten Bau beginnt, und vielleicht gleichzeitig davon seinen Lebensunterhalt bestreitet. Durch eine besondere Vorschrift sucht der erste Teil des Gesetzes die Täuschung über den Eigentümer des Grundstücks zu verhindern. Diese Form des Bauschwindels wie die mißbräuchliche Verwendung des Baugeldes, über die früher besonders häufig geklagt wurde, scheint wesentlich eingeschränkt zu sein, wenigstens waren diese Fälle nach Höpker verhältnismäßig selten in den Akten der Groß-Berliner Staatsanwaltschaften vertreten.

Einschneidender sind die Bestimmungen des zweiten Teils des Gesetzes aus dem Jahre 1909, der aber bisher noch nir-

gends rechtskräftig geworden ist. Er verlangt, daß beim Beginn des Baues entweder ein Drittel der von dem zu schaffenden Bauschöffenamt abgeschätzten Baukosten als Sicherheit hinterlegt wird oder im Grundbuch auf die Baustelle ein sogenannter Bauvermerk eingetragen wird. Durch den Bauvermerk treten alle Forderungen, die drei Viertel des vom Bauschöffenamt abgeschätzten Wertes überschreiten, gegen die der Baugläubiger zurück. Der Bauvermerk würde jedenfalls dazu führen, daß die heute übliche Finanzierung des Baues durch eine andere ersetzt werden müßte. Ganz so einschneidend werden in dieser Richtung die Folgen der Benützung der ersten Möglichkeiten nicht. Beide aber würden auf jeden Fall dem kapitalschwachen Unternehmer die Tätigkeit auf dem Baumarkt unmöglich machen. Höpker schätzt den Kapitalbedarf des Bauunternehmers nach Einführung des Gesetzes auf mehr als die doppelte Höhe der heute als normal geltenden. Nur sehr kapitalkräftige Unternehmer könnten als Bauunternehmer auftreten.

Klein= und Großbetrieb im Baugewerbe.

Schon heute wirken verschiedene Umstände darauf hin, kapitalschwache Unternehmer zurückzudrängen und das Großkapital zu veranlassen, sich dem Wohnungsbau zu widmen. Die vermehrten Besitzwechselabgaben haben das Kapital, das zur Übernahme einer Baustelle notwendig ist, erhöht und drängen dazu, die Zahl der Umsätze zu verringern, um diese Unkosten herabzusetzen. Die Terraingesellschaften sind darum dazu übergegangen, ihren Grundbesitz selbst zu bebauen. In derselben Richtung hat sie aber auch das Bedürfnis geführt, bei den daniederliegenden Absatzmöglichkeiten auf dem Grundstücksmarkt wenigstens einen Teil ihres Besitzes durch Selbstbebauung zu verwerten. Hat doch die Kapitalteuerung, verbunden mit den höheren Kapitalauslagen, durch die Steuererhöhung manchen Käufer vom Grundstücksmarkt ausgeschaltet, während gleichzeitig der Neubedarf an Wohnungen sich nicht weiter entwickelte, da, wie der Berliner Handelskammerbericht von 1913 feststellt, der Zuzug in den Gemeinden Groß=Berlins im Jahre 1913 ganz stockte.

Diese vorhandene Tendenz wird zum Teil lebhaft auch von den Wohnungspolitikern begrüßt, am entschiedensten wohl in der Schrift „Die Wohnungsnot in Frankfurt a. M., ihre Ursache und ihre Abhilfe“ (herausgegeben vom gemeinnützigen Wohnungsverein Frankfurt a. M., 1912). Tatsächlich machen sich die Schäden des

Baugewerbes am meisten fühlbar in dem sozial am wichtigsten Kleinwohnungshausbau, der fast ganz dem kapitalschwachsten Bauunternehmer überlassen ist. Der Kapitalbedarf für ein Haus mit Kleinwohnungen ist selbst in Berlin immerhin bedeutend geringer als für ein Haus mit großen Wohnungen, das heute mit Zentralheizung, Warmwasseranlage und Fahrstuhl versehen wird. Um eine Vorstellung dieser beträchtlichen Unterschiede zu geben, seien hier die Neubauwerte zweier westlicher Vororte und zweier Arbeitervororte gegeben. Nach Höpker betrug der durchschnittliche Neubauwert der Neubauten des Jahres 1911, an denen Handwerker Verluste hatten, in Charlottenburg 285000 Mark, in Wilmersdorf 275000 M., in Neukölln 180000 M., in Lichtenberg 150000 M. Vor allem ist aber hier eine gleichmäßig fortgeführte Tätigkeit, wie sie der kapitalstarke Unternehmer wünscht, am schwierigsten. Nirgends schwankt der Umfang der Bautätigkeit mehr als für Kleinwohnungen, steigen und sinken mehr die Gewinnaussichten des Unternehmers. Der Bedarf an Kleinwohnungen ist ein weit ungleichmäßiger, weil Zuzug und Abwanderung der Industriearbeiter viel mehr abhängig ist von der allgemeinen Wirtschaftslage, als bei den wohlhabenderen Schichten. Ebenso ist das Einkommen der Arbeiter verhältnismäßig größeren Schwankungen unterworfen und diese übertragen sich dazu bei der Begrenztheit des gesamten Einkommens viel schneller auf die Art der Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses. Bedingt also schon die Nachfrage große Schwankungen in der Bautätigkeit der Kleinwohnungen, so verschärft sie die Produktion durch den kapitalschwachen, meist unerfahrenen Unternehmer. Ihm fehlt der Überblick, um seine Tätigkeit dem Bedarf anzupassen. Er läßt sich am leichtesten von allgemeinen Stimmungen mitreißen. In jeder Bauperiode ist zu beobachten, daß die Erbauung von Kleinwohnungen am langsamsten nachläßt, umgekehrt sich auch hier wieder am spätesten belebt. Wohnungsüberproduktion und Wohnungsmangel erreichen also hier einen Grad, den der Markt für größere Wohnungen nicht kennt. Die Verluste sind also hier am häufigsten. Nach Höpker führten die Häuser mit 4 Wohngeschossen und 2—3 Zimmerwohnungen einfacher Ausstattung am häufigsten zu Verlusten, nämlich bei 46 % dieser Neubauten, während die Häuser mit 3 Wohngeschossen und 4—5 Zimmerwohnungen nur bei 20,5 % Verluste verursachten.

So wird das Risiko für den Kleinwohnungsbau künstlich vergrößert, und das bedeutet eine Verteuerung in allen seinen Stadien, während natürlich der kapitalschwache Unternehmer, der

hier arbeitet, an sich schon höhere Baugeldzinsen, Provisionen, höhere Baustoffpreise und Bauhandwerkergewinne bewilligen muß. Oft genug fehlt ihm auch die genügende Erfahrung für die Wahl seiner Baustofflieferanten und Handwerker, und seine Auswahl ist beschränkt, weil die besseren Firmen sich am liebsten gar nicht auf dieses gefahrenreiche Geschäft einlassen. Schließlich ist zu beachten, daß gerade die meisten Kleinwohnungen zur Zeit der höchsten Baustoffpreise und Bauarbeiterlöhne ausgeführt werden, da hier die Bautätigkeit später einsetzt als für die anderen Bauten. All das wirkt zusammen, die Baukosten für den Kleinhausbau ganz wesentlich zu erhöhen, während die Bauausführung, die bei dem Mietshausbau im allgemeinen viel zu wünschen übrig läßt, aus denselben Gründen am minderwertigsten ist.

Gelänge es also dem Großkapital die Wege für den Wohnungsbau, namentlich für den Kleinwohnungsbau zu ebnen, so wären gewiß manche viel beklagten Schäden unseres heutigen Bauwesens beseitigt. Dennoch scheint es mir zweifelhaft, ob die Ausschaltung des Kleinunternehmers am Wohnungsmarkt zu wünschen ist, wie sie durch die Einführung des zweiten Teiles des Gesetzes von 1909 geschehen würde. Einmal würde damit eins der wenigen Gebiete beseitigt, auf dem dem tüchtigen Mann der Aufstieg auch mit geringem Kapital noch möglich ist und auf dem eine gewisse Selbständigkeit auch dem kleinen Handwerker bewahrt blieb. Übernähme erst das Großkapital den spekulativen Wohnungsbau, so würde auch das Bauhandwerk immer mehr zur Großunternehmung sich entwickeln. Schon heute gibt es, wie ausgeführt, in allen Zweigen des Bauhandwerks Großunternehmungen, und unüberwindliche Schwierigkeiten stehen hier sicherlich dem Großkapital nirgends entgegen. Der großkapitalistische Bauunternehmer würde es aber vorziehen, mit wenigen großen, ihm wohlbekannten Firmen zu arbeiten, als mit einer größeren Menge kleinerer Handwerker.

Entscheidender aber als dieser Einwand von dem Gesichtspunkt der Mittelstandspolitik aus erscheint allerdings ein weiterer, der im Interesse des Wohnungswesens erfolgt. Die Beherrschung des Grundstückmarktes durch das Großkapital, die schon heute von vielen Seiten behauptet wird, schiene dann erst vollendet, wenn auch der Hausbau zum größten Teil in seine Hände überginge. Ob dann noch wirksame Mittel der städtischen und staatlichen Wohnungspolitik vorhanden wären, gegen die Interessen des Großkapitals Neuerungen durchzusetzen, wäre sehr zweifelhaft.

Schließlich bleiben die Gründe, die bisher das Großkapital veranlaßten, sich auf das Terraingeschäft zu beschränken, bestehen. Sie liegen in dem Bedürfnis, den langdauernden Produktionsprozeß des Hauses vom rohen Ackerland bis zum gebrauchsfertigen Neubau zu zerlegen. Das Großkapital übernimmt den Teil, der den größten Kapitalaufwand für die längste Zeitdauer erfordert, und bei dem gleichzeitig der Schwerpunkt bei dem spekulativen Handels= und Kapitalgewinn liegt. Der Bauunternehmer leitet den wichtigsten Teil der Produktion und rechnet mehr auf den Unternehmergewinn als auf den Kapitalgewinn. Neben diesen inneren Strukturverhältnissen haben ohne Zweifel auch historische Umstände auf dieses Resultat hingewirkt. Das Großkapital fand in den letzten Jahrzehnten durch die neue Technik, im Bergbau, im Hüttenbetrieb, im Eisenbahnbau, in der Elektrizitätsindustrie Gebiete, die notwendigerweise des Großkapitals bedurften und ihm auch höhere Gewinne als der Hausbau zusicherten. Ob die Technik wieder, wie noch Ende des 19. Jahrhunderts, das Großkapital dem Wohnungsbau entziehen wird, ist nicht vorauszusehen. Aber die wirtschaftlichen Verhältnisse, die den Ersatz vieler verbrauchter und zerstörter Anlagen notwendig machen, wie auch die politischen, wenn sie sich nach dem Kriege so gestalten wie wir hoffen, werden dem Großkapital andere Aufgaben als den Wohnungsbau auf lange hinaus aufdrängen.

Würden also heute gesetzliche Maßnahmen den kleinen Kapitalisten vom Wohnungsbau ausschließen, so ist es noch nicht sicher, daß wirklich das Großkapital bereit wäre, seine Aufgabe zu übernehmen.

Reformmaßregeln.

Tatsächlich ist eine Gesundung des Baugewerbes möglich, ohne das Großkapital als Helfer herbeizurufen. Denn die eigentliche Ursache der Schäden am Baumarkt liegt ja nicht im Kleinbetrieb, sondern der Charakter des Wohn= und Baumarktes, wie er sich heute herausgebildet hat, der den Kleinbetrieb verdarb und das Großkapital fernhielt, ist die Quelle aller Übel. Die meisten Reformen aber, die die Wohnungspolitiker aus anderen Motiven fordern, würden auch hier eine Wandlung hervorrufen. Gelänge es, die Herrschaft des Massenmiethauses einzuschränken und dem kleineren Bürgerhause auch in Groß=Berlin eine weitere Verbreitung zu schaffen, wie es noch immer in gewissem Umfange möglich ist, so wäre ein Krankheitskeim, der überhohe Wert des einzelnen Hauses, beseitigt. Eigenes und fremdes Kapital könnten

leichter beim Hausbau in ein vernünftiges Verhältnis treten, und der Unternehmer mit geringem Kapital ohne zu starken Kreditbedarf am Hausbau sich beteiligen.

Entscheidend aber sind all die Reformen, die darauf ausgehen, Wohnungsproduktion und Wohnungsnachfrage in einen besseren Einklang zu bringen. Die Regelung des Wohnungs- und Baumarktes würde die meisten Schwierigkeiten, mit denen das Baugewerbe jetzt zu kämpfen hat, beseitigen. Vollkommen ist das Ziel allerdings kaum zu erreichen. Die lange Produktions- und Konsumtionsdauer des Hauses erschweren bedeutend die genaue Einstellung der Bautätigkeit auf den Bedarf. Die städtische Wohnungsnachfrage selbst aber wechselt mit der allgemeinen Wirtschaftslage, die bald mehr bald weniger industrielle Arbeiter in die Städte zieht, ihnen bald mehr bald weniger zu verdienen gibt. Eine sorgfältige, schnell veröffentlichte Statistik aber, die für die Groß-Berliner Gemeinden natürlich einheitlich bearbeitet werden müßte, über die Bevölkerungsbewegung, die Bautätigkeit, die Zahl der leerstehenden Wohnungen, würde wenigstens einen genauen Einblick in die jeweilige Marktlage gestatten. Auch dem kleinen Bauunternehmer würde es möglich, seine Tätigkeit dem wirklichen Bedarf anzupassen. Übertriebenen Erwartungen, wie allzu großer Ängstlichkeit würde der Boden entzogen, die Bautätigkeit würde zweifellos gleichmäßiger sich gestalten, weder in der Hausse zu den jetzt üblichen Übertreibungen, noch in der Depression zu vollkommenem Stillstand gelangen. Bauunternehmer und Handwerker könnten auf regelmäßigen Erwerb rechnen, sie wären nicht gezwungen, für große Verluste sich an großen Gewinnen schadlos zu halten. Das Risiko auf dem Baumarkt würde sich verringern, alle Preise allmählich eine entsprechende Minderung erfahren. Gleichzeitig wäre damit zu rechnen, daß der größte Teil des sogenannten Bauschwindels verschwinden würde. Alle zweifelhaften Elemente fänden ja nicht so schnell ein Übungsfeld und die Versuchung zu Mißbräuchen würde geringer.

Würde aber die Bautätigkeit regelmäßiger werden, so würde damit auch eine gewisse Regelung der Nachfragen nach Wohnungen erreicht werden, die gar nicht so gering einzuschätzen ist. Nach Wiedfeldt (Berliner Industrie 1720—1890, Leipzig 1898) lebte 1890 unter 16 Berlinern einer unmittelbar von der Bautätigkeit. Nach der Berufszählung von 1907 gehörten in Berlin und 44 Vororten 7,28 % der Selbständigen dem Baugewerbe an. Diese statistische Gruppe des Baugewerbes umfaßt aber nicht einmal alle, die von der Bautätigkeit leben. Auch der Berliner Handels-

kammerbericht für 1913 führt die Tatsache, daß 1913 die Bevölkerung von Groß-Berlin keinen Zuzugsgewinn aufzuweisen hatte, auf die vollkommene Stockung im Baugewerbe zurück. Es besteht also hier zweifellos eine Wechselwirkung. Es bleibt aber auch zu berücksichtigen, daß eine ruhiger sich entwickelnde Bautätigkeit es auch anderen Industrien, die mittelbar durch die Bautätigkeit ihre Aufträge erhalten, erleichterte, ihren Beschäftigungsumfang auf gleicher Höhe zn erhalten. Zuzug und Abwanderung in die Städte würden sich also vermindern, das Wachstum des Wohnungsbedürfnisses stetiger werden.

Durch die Regelung des Bau- und Wohnungsmarktes würden gleichzeitig die Reformen im Realkreditwesen erleichtert werden, da das Risiko auf dem Grundstücksmarkte verringert würde. Wenn sie aber überhaupt Erfolg haben, müssen sie auch zur Gesundung des Baumarktes beitragen. Die jetzt beschlossenen Schätzungsämter sind ein wichtiger Schritt zu diesem Ziel. Die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkte wird gleichmäßiger werden, da die privatwirtschaftlichen Motive namentlich zu Überschätzungen eingedämmt werden, wenn auch natürlich selbst die amtlichen Schätzungen nicht ganz frei von der Beeinflussung durch Marktstimmungen bleiben werden. Sollte es weiter gelingen, das Kleinkapital für den Realkredit stärker nutzbar zu machen, ohne dadurch den Umweg über die Börse und die Bank einzuschlagen, sei es durch bessere Vermittlung der zweiten Hypothek, sei es durch stärkere Heranziehung der Sparkasse und der öffentlichen Versicherungsanstalten, so würde auch das Kapitalangebot für den Wohnungsmarkt geringeren Schwankungen als bisher ausgesetzt sein. Den Wohnungsmarkt ganz unabhängig zu machen von dem Kapitalmarkt, wie es in hohem Grade für den landwirtschaftlichen Kredit gelungen ist, ist meiner Ansicht nach ein unerreichbares Ziel, da der Baumarkt enger in das gewerbliche Leben verflochten ist als die Landwirtschaft. Selbst die Stadtschaften, die durch das Gesetz zur Förderung der Stadtschaften eine größere Ausbreitung erlangen werden, können nur für einen Teil des Grundbesitzes annähernd diese Aufgabe erfüllen. Auch hier wäre wieder eine Wechselwirkung zu erwarten. Der gleichmäßigere Kapitalbedarf des Baumarktes würde die Schwankungen des gesamten Kapitalmarktes mindern. Alle diese Maßnahmen der Wohnungsreform würden also dazu beitragen, die Schäden im Baugewerbe zu beseitigen, ohne daß dadurch der kleinere und mittlere Unternehmer aus dem Baugewerbe verdrängt würde. Dabei soll aber erwähnt werden, daß diese Reformen auch dem Großkapital erst den Weg

zur dauernden Beteiligung am Baumarkt ebnen würden. Denn daß der Großbetrieb, soweit er im Baugewerbe bisher vorhanden war, vom spekulativen Wohnungsbau, namentlich für Kleinwohnungen, sich zurückhielt, lag an der Unsicherheit dieses Teils des Baumarktes. Der baugewerbliche Großbetrieb beschränkte sich auch in Groß-Berlin bis auf die letzten Jahre auf die Beteiligung an öffentlichen und gewerblichen Bauten und den Villenbau, der kleineren, aber regelmäßigeren und sichereren Gewinn gewährte. Es ist aber wünschenswert, daß auch hier neben dem Mittel- und Kleinbetrieb der Großbetrieb sich beteiligt als Muster, Anreger, Schrittmacher, ähnlich wie der Großbetrieb in der Landwirtschaft. Für das Wohnungswesen allerdings hat diese Aufgabe zum Teil der gemeinnützige Wohnungsbau übernommen, wenigstens was die Aufteilung der Grundstücke, Grundriß und innere Ausstattung des Hauses anlangt.

Daß aber der Großbetrieb die Bauausführung, abgesehen von der durch ihn erstrebten Herabdrückung der Risikoprämien, allein durch technische Vorzüge wesentlich verbilligen würde, scheint zweifelhaft. Der besseren kaufmännischen Leitung, der besseren vielseitigen technischen Durchbildung und stärkeren Ausnutzung der Arbeitskräfte, dem billigeren und besseren Bezug der Baustoffe ständen die wahrscheinlich höheren Unkosten der Beaufsichtigung verschiedener Bauten und der Verwaltung eines großen, langsam sich umsetzenden Kapitals gegenüber. Der tüchtige Kleinunternehmer bliebe jedenfalls immer wettbewerbsfähig. Eigentliche Vergleichsmöglichkeiten fehlen aber vorläufig.

Bauarbeiterlöhne.

Die technische Unmöglichkeit, Maschinen in größerem Umfange auf dem Bau selbst zu verwenden, könnte vorläufig auch der Großbetrieb nicht beseitigen. Damit wäre auch er gegen die wichtigste Ursache der jetzt dauernd steigenden Baukosten machtlos. Sie liegt in den gestiegenen Bauarbeiterlöhnen, und ist deshalb entscheidend, weil noch heute, wie schon gesagt, die Löhne ein Drittel aller Bauaufwendungen ausmachen.

Die Bauarbeiterlöhne haben sich seit den 40er Jahren des vorigen Jahrhunderts ganz wesentlich, wenn auch bis Mitte der 90er Jahre mit starken Unterbrechungen, erhöht. Glücklicherweise liegen für die wichtigste Arbeitergruppe, die Maurer, weit zurückreichende Lohnangaben vor, die wir in folgender Tabelle zusammenstellen:

	Stundenlohn in Pfennig		
	der Maurer	der Bauhilfsarbeiter	der Zimmerer
Vor 1854 . . .	20	—	—
1854	18	—	—
1863	20	—	—
1869	27	—	—
1872	36	—	—
1880	23	—	—
1884	40	—	—
1885	45—50	—	42½
1889	50—55	—	—
1890	—	—	50
1895	50	—	52½
1900	65	50	65
1905	73	52	73
1910	78,6	60	—
1912	80	—	80
1915	84	—	84

Bis zum Jahre 1890 sind die Maurerlöhne der kleinen Schrift von Gustav Keßler „Kurze Geschichte der deutschen Maurerbewegung“ (1895) entnommen und können als ziemlich zuverlässig angesprochen werden. Danach galten in den 40er Jahren 22½ Silbergroschen als der Normallohn des Maurers, der auch unbestritten bis in die tiefe Baudepression Anfang der 50er Jahre blieb. Den Gesellenbrüderschaften, die damals noch bestanden, gelang es zunächst, der Lohnherabsetzung Widerstand zu leisten. Als aber 1854 die Brüderschaften zersprengt wurden, gelang es, eine Lohnkürzung auf 20 Silbergroschen durchzusetzen. Erst mit der auflebenden Bautätigkeit hebt sich der Lohn 1863—64 wieder auf die alte Höhe, ja steigt zum Teil schon bis auf einen Taler. Die große Bauperiode, die Anfang der 70er Jahre einsetzt, gibt die Möglichkeit, durch mehrmalige Arbeitseinstellung die Löhne bis auf 4 Mark im Jahre 1872 heraufzutreiben. Nach anderen Berichten ist sicherlich in diesem und den beiden folgenden Jahren dieser von Keßler angegebene Durchschnittslohn häufig überschritten worden. Dann aber flaut die Bautätigkeit ab, die Löhne sinken und um so stärker, als die gewerkschaftliche Bewegung, die seit der Gewerbeordnung von 1865 sehr lebhaft geworden war, durch ein polizeiliches Verbot von Maurerversammlungen von 1876—80 in Berlin ganz unterbunden war. Der Lohn sinkt in dieser Zeit bis auf 2,30 Mark den Tag. Nach der Aufhebung jenes Verbots beginnt auch die Maurerorganisation an Kraft, und da gleichzeitig die Bautätigkeit wieder auflebt, ist

1884 der Lohn wieder allgemein auf 40 Pf. die Stunde gestiegen und die Arbeitszeit auf 10 Stunden herabgesetzt. Anfang 1885 wird der Lohn durch einen Ausstand von 45 auf 50 Pf. erhöht, aber 1886 wird der Maurerverein aufgelöst und den Maurern bis 1888 jede Versammlung verboten. So wird erst 1889 die günstige Lage des Baumarktes durch einen Streik auszunützen gesucht. Dieser endet allerdings mit der unbedingten Festsetzung eines Stundenlohns von 50—55 Pf., aber der eigentliche Erfolg bleibt aus, weil der Umschlag auf dem Baumarkt einsetzt. Innere Streitigkeiten schwächen die Organisation, die Bautätigkeit geht weiter zurück, so bröckelt der Lohn weiter ab oder steigt jedenfalls nicht mehr. Die Durchschnittslöhne für die folgenden Jahre, die in der oben stehenden Übersicht wiedergegeben sind, stammen aus der Lohnstatistik des Deutschen Bauarbeiterverbandes „Lohn und Arbeitszeit der Maurer und Bauhilfsarbeiter in Deutschland", Hamburg 1913. Da sie nur für jedes fünfte Jahr vorhanden sind, wird es schwieriger, den Einfluß des jeweiligen Baumarktes festzustellen. Diesem sind sie aber deshalb jetzt stärker entzogen, weil es 1899 gelang, Tarifverträge im Baugewerbe abzuschließen. Nebenstehend seien die Tariflöhne der Maurer und Bauhilfsarbeiter weiter wiedergegeben, die wir dem vierten Heft der Vierteljahresberichte des Statistischen Amts von Schöneberg 1912 entnehmen und nach den Tarifverträgen bis auf 1915 ergänzen.

Tariflicher Stundenlohn in Pfennig in Groß-Berlin

	Maurer	Bauhilfsarbeiter
1899	60	—
1900	62,5	—
1901	65	—
1902	65	—
1903	67,5	45
1904	70	45
1905	73	48
1906	75	50
1907	—	—
1908	75	50
1909	75	50
1910	75	50
1911	78	53
1912	80	55
1913	80	55
1914	82	57
1915	84	59

Bis zum Abschluß der Lohntarife erreichten die Löhne die höchsten Sätze in den Zeiten der größten Bautätigkeit, und wenn wir bei 1899 regelmäßige Angaben über die Durchschnittslöhne hätten, so würde der wechselnde Grad der Beschäftigung im Baugewerbe sich jetzt noch fühlbar machen, wenn auch nicht in so starkem Umfange. Am stärksten ist der Gegensatz zwischen den Löhnen der Depression und der Hausse auf dem Baumarkt in der Bauperiode von 1863—1879/80. Hier steht der Lohn am Ende der Bauperiode wenig über dem an ihrem Beginn geltenden Satz. Aber es ist anzunehmen, daß Keßler aus verschiedenen Rücksichten den Lohn von 1879/80 etwas zu niedrig einschätzte. Von nun ab ist aber die Lohnbewegung eine gleichmäßig steigende. Selbst in der Zeit des Rückschlages auf dem Baumarkt Mitte der 90er Jahre ist der Lohn immer noch um 100 % höher als Anfang der 80er Jahre. In der letzten Baudepression, in der wir noch stehen, ist es durch die Lohntarife erreicht worden, daß die Löhne selbst bei vollkommenem Stillstand der Bautätigkeit im Kriege nicht unter den Tarifsatz sanken. Der Tarifsatz von 1915 steht 68 % höher als der Durchschnittslohn von 1895. Fassen wir aber zusammen, so haben die Maurerlöhne seit der Geltung der alten Normallöhne Anfang der 60er Jahre sich um das Vierfache gesteigert.

Für die Löhne der übrigen Bauarbeiter haben wir keine ähnlichen weitzurückreichenden Angaben. Für die Zimmerer haben wir die Löhne in der obenstehenden Tabelle eingesetzt nach den „Statistischen Erhebungen über die Arbeitszeit und den Lohn der Zimmerer Deutschlands, herausgegeben vom Zentralverband der Zimmerer Deutschlands, Hamburg 1906". Die Tariflöhne für 1912/15 sind hinzugefügt nach van der Borght „Gutachten zu dem Fragebogen für die Erhebungen über den städtischen Immobiliarkredit, Berlin 1915". Der Lohn der Zimmerer hat nach dieser Zusammenstellung seit 1895 eine ähnliche Steigerung erfahren wie der der Maurer, nämlich von 60 %. Wir werden auch in der Annahme nicht irren, daß das Verhältnis zu dem Lohnanfang der 60er Jahre ein ähnliches wie bei den Maurerlöhnen gewesen ist. Auch die Lohnbewegung der übrigen Bauarbeitergruppen wird keine wesentlichen Unterschiede aufweisen, jedenfalls nicht so große, um einen merklichen Einfluß auf die gesamten Bauausgaben auszuüben.

Wenn nun auch die Löhne durch diese Angaben sich um das Vierfache erhöht haben, so ist doch nicht daraus zu schließen, daß die Lohnaufwendungen für einen Bau in demselben Maße sich

vermehrt haben. Die auf dem Bau ausgeführten Arbeiten haben sich vermindert, namentlich bei den Tischlern und Zimmerern. Ihre Arbeit ist zum Teil durch Maschinen, zum Teil durch geringer bezahlte Handarbeit ersetzt worden, und der Aufwand dafür erscheint jetzt in den Baustoffpreisen. Gleichzeitig haben unter den Bauarbeitern sich immer mehr Spezialisten ausgebildet, eine Entwicklung, die sicherlich auch zu einer Lohnersparnis geführt hat. Es ist aber ganz unmöglich, abzuschätzen, wie stark dieser gegenteilige Einfluß die Lohnsteigerung ausgeglichen hat. Sicherlich bleibt eine wesentliche Erhöhung der Baukosten durch die Lohnsteigerung bestehen. Namentlich die Erhöhung der Löhne seit Ende des vorigen Jahrhunderts hat sich im großen Umfang fühlbar gemacht, weil seitdem keine einschneidenden Veränderungen in der oben angegebenen Richtung sich vollzogen haben. Die Lohnsteigerung aber wird sich aller Voraussicht nach auch in der nächsten Zeit fortsetzen und sich auch immer mehr bei den Baustoffpreisen Geltung verschaffen.

Baustoffpreise.

Die Preise der Baustoffe weisen aber im übrigen eine andere Entwicklung als die Löhne auf. Wir besitzen für den wichtigsten Baustoff bei den Groß-Berliner Bauten sehr zuverlässige Preisangaben in der Arbeit „Die Ziegelindustrie von Heinemann, Leipzig 1909“. Ähnlich genaue Preisangaben für den Zement, dessen Bedeutung für den Hausbau allerdings geringer ist, sind den Handelskammerberichten für Berlin entnommen. Wir geben diese Baustoffpreise wieder in Durchschnittssätzen für die einzelnen Jahrzehnte und für die Berliner Bauperioden. Die letzten Zahlen gewähren naturgemäß die beste Einsicht in die durchschnittliche Steigerung der Preise. Der Preis der Hintermauerungsziegel im Verkehr der Ziegeleibesitzer mit den Händlern in Kahnladungen frei Ufer Berlin betrug in Mark:

1860—1869	26,—
1870—1879	32,50
1880—1889	21,53
1890—1900	20,91
1900—1904	22,40

nach Bauperioden:

1861—1879	29,21
1880—1895	23,41
1895—1904	24,67

Preise für Zement pro Faß inkl. Fastage frei Kahn oder Waggon Berlin in Mark:

1862—1869	9,—
1870—1879	6,75
1880—1889	6,90
1890—1899	5,47
1900—1910	5,75
nach Bauperioden:	
1862—1879	9,97
1880—1895	6,30
1895—1912	5,37

In der zweiten Bauperiode sind beide Baustoffe wesentlich billiger gewesen als in der ersten. Für die letzte Bauperiode gilt dasselbe sicherlich auch für den Zement, wenn auch die Verbilligung nicht eine gleich große war. Für die Ziegel scheint eine geringere Verteuerung eingetreten zu sein. Die angegebenen Zahlen reichen aber nur bis 1904, umfassen also für die letzte Bauperiode weder die höchsten, noch die niedrigsten Preise. Nach anderen Angaben haben die Ziegelpreise 1912—14 kaum über den Preisen Mitte der 90er Jahre gestanden. Die Preissteigerung, die ganz allgemein seit Ende des vorigen Jahrhunderts eingesetzt hat, kommt also in den Preisen dieser beiden wichtigen Baustoffe kaum zum Ausdruck. Sie hat höchstens die Verbilligung verlangsamt oder ausgeglichen.

Für alle anderen Baustoffe liegen leider keine ähnlichen vergleichbaren Angaben vor. Für Holz ist kaum eine gleiche günstige Entwicklung anzunehmen. Die Entfernungen, aus denen das Holz gezogen wurde, sind beständig gewachsen. Noch in den 60er Jahren wird Holz in den östlichen Provinzen in großem Umfange benutzt, wenn auch schon Polen in Wettbewerb tritt. Seitdem werden immer entferntere Provinzen Rußlands, aber auch Schweden zur Versorgung des Berliner Marktes herangezogen. Die Transportkosten sind also jedenfalls gestiegen. Preismindernd greift aber jetzt die außerhalb Berlins vorgenommene Bearbeitung ein. Ein Vergleich ist also mit besonders großen Schwierigkeiten verknüpft.

Daß aber andere Baustoffe wesentliche Preisermäßigung, dank der Fortschritte der Technik, erfahren haben, ist zweifellos. Bezeichnend nach dieser Richtung ist eine genaue Kostenaufstellung, die der Berliner Spar= und Bauverein in seinem Geschäftsbericht für das Jahr 1905 für seine Bauten veröffentlicht. Sie umfaßt die Jahre 1893/94 bis 1904/5, fällt also in eine Zeit steigender

Bautätigkeit. Die wichtigsten Posten weisen daher eine Steigerung der Preise auf, ohne daß daraus auf eine dauernde Verteuerung geschlossen werden dürfte. Dennoch finden wir auch Preisminderungen, nämlich bei den Klempner-, Anschläger- und Malerarbeiten. Daß die Löhne für diese Bauarbeiten eine Erniedrigung erfahren haben, trifft nicht zu. Die Preisermäßigung ist also allein auf die Verbilligung der Baustoffe zurückzuführen, der Farben, der metallnen Beschläge und Klinken für Fenster und Türen, der Dachrinnen und Zinkgesimse usw.

Es steht also fest, daß die Baustoffe im allgemeinen seit den 60er Jahren eine Preisermäßigung erfahren haben. Allerdings hat sie sich seit dem Ausgang des vorigen Jahrhunderts verlangsamt oder ist ganz aufgehoben worden, aus denselben Gründen, aus denen seitdem ganz allgemein eine Preisteuerung zu beobachten gewesen ist und auf die hier nicht eingegangen werden kann. Wieweit die Ermäßigung der Baustoffe die Lohnsteigerung ausgeglichen hat, ist schwer abzuschätzen. Eine ganz bedeutende Steigerung der Baukosten hat sich trotzdem sicherlich vollzogen und zwar seit Mitte der 90er Jahre in verstärktem Maßstabe.

Steigerung der gesamten Baukosten.

Eine weitere Ursache der Verteuerung des Hausbaues, die in der besseren Ausstattung des Hauses liegt, sei hier nur kurz erwähnt. In Berlin ist dauernd die Zahl der Wasserhähne, der Aborte, der Badeeinrichtungen auf einem Grundstück gewachsen. Ebenso haben gleichzeitig sich die Ansprüche an die äußere Ausstattung des Hauses vermehrt, an den Verputz des Hauses, die Treppenausstattung, die Deckenausführung usw. Das gilt selbst für die Kleinwohnungen. Für die großen, aber auch zum Teil für die mittleren Wohnungen kommen weiter Zentralheizung, Warmwasseranlage und Fahrstuhl in Betracht. Daß dem äußerlichen Glanze bei den kleineren wie bei den größeren Wohnungen immer die Gediegenheit der Bauausführungen entspricht, wird heute wie vor 40—60 Jahren bestritten. Eine Besserung kann hier kaum behauptet werden.

Ist also sicherlich eine Steigerung der Baukosten eingetreten, so ist es doch unmöglich, auf Grund der gemachten Angaben irgendeine Schätzung dieser Unkostensteigerung zu wagen. Nur Zahlen, die einheitlich alle die oben genannten Veränderungen berücksichtigen, die die gesamten Baukosten umfassen, könnten die zu einem Vergleich der Unkosten in den einzelnen Bauperioden

notwendigen Unterlagen gewähren. Nun sind allerdings für den durchschnittlichen Wert der Gebäude in Berlin sehr zuverlässige Zahlen in dem Kataster der Städtischen Feuersozietät vorhanden. Aber hier entspringen wieder aus der verschiedenen Größe der bebauten Blocks, der verschiedenen Stockwerkszahl in den einzelnen Bauperioden und in den einzelnen Stadtteilen Schwierigkeiten, die es unmöglich machen, wirklich vergleichbare Größen zu finden. Ganz neuerdings aber veröffentlicht das Berliner Statistische Amt Berechnungen für den durchschnittlichen Versicherungswert der überbauten Fläche, getrennt nach den einzelnen Gebäudearten. Diese Zahlen gewähren einen kaum zu übertreffenden Einblick in die Veränderungen der Baukosten, und es wäre zu wünschen, daß sie weiter nach rückwärts ergänzt werden könnten. Obwohl sie nur wenige Jahre umfassen, seien diese Berechnungen für die Wohnhäuser mit einem Erdgeschoß und vier Stockwerken wiedergegeben, zu denen mehr als 95 % aller Wohnhäuser in Berlin gehören.

Der durchschnittliche Versicherungswert pro qm überbauter Fläche betrug

	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914
bei Wohnhäusern mit Erdgeschoß und vier Stockwerken .	372	370	379	385	391	393	395	390	391

Danach stieg von 1906—1912 der Versicherungswert eines Quadratmeters überbauter Fläche der üblichen Wohnhäuser um 6,75 %. Das ist für einen so kurzen Zeitraum eine sehr beträchtliche Steigerung, zumal es sich dabei um Jahre sinkender Bautätigkeit handelt. 1913 und 1914 ist dagegen ein starker Rückschlag festzustellen. Die durch den dauernd zurückgegangenen Bedarf schließlich ungeahnt niedrigen Baustoffpreise machen sich auch in den gesamten Baukosten geltend.

Nach den gemachten Angaben ist auch nicht anzunehmen, daß in den vorhergehenden Jahrzehnten die Baukosten dauernd gestiegen sind. Anfang der 70er Jahre ist die Baukostenerhöhung über das jetzige Maß hinausgegangen. Der Rückschlag war danach um so erheblicher, so daß die Unkosten der Bauperiode Ende der 80er Jahre vielleicht kaum die Höhe der Gründerjahre erreicht haben. Seit Mitte der 90er Jahre haben wir dann wohl eine dauernde Steigerung, wenn auch von wechselnder Stärke. Die zuletzt beobachtete Senkung konnte bei der allgemeinen Preisbewegung nicht von Dauer sein; ein weiteres Hinaufgehen aller Preise war bei Wiederaufleben der Bautätigkeit zu erwarten.

Da kam der Krieg und hat nun durch seine lange Dauer eine ungeahnte Steigerung aller Kosten gebracht. Erschien es erst als ein Resultat vernünftiger Tarifpolitik, daß auch bei Arbeitslosigkeit die Tariflöhne aufrecht erhalten wurden, so haben sie später einen Kriegszuschlag erhalten und bei wachsendem Arbeitermangel sind die zuletzt gezahlten Löhne wohl über dieses Maß hinausgegangen. Arbeitermangel war auch die Hauptursache steigender Preise aller Baustoffe. Denn das Fehlen der Einfuhr spielte, abgesehen von Holz, das außerdem immer mehr für Kriegszwecke in Anspruch genommen wurde, für den Baumarkt keine Rolle. Der Kriegsbedarf beschränkte natürlich auch immer mehr die Herstellung des Baubedarfs in der Eisenindustrie und die Zementindustrie arbeitet angespannt fast ausschließlich für Heeresaufträge. Die bei Ausbruch des Krieges überreichen Lager der Baustoffindustrie sind so allmählich aufgebraucht. Warenmangel und dauernd steigende Löhne sind so die Grundlage für eine ganz unwahrscheinliche Steigerung der Baukostenpreise. Einzelne Preise anzugeben ist zwecklos, da die ganze Preisbildung bei einem ganz kleinen Markt vollkommen zufällig ist. Nur um die Verhältnisse etwas anschaulicher zu machen, sei erwähnt, daß die Baukosten der Arbeiterkolonie Staaken in der letzten Zeit die veranschlagten um 175 % überschritten. Etwas werden die Preise nach Friedensschluß sicher zurückgehen, aber daß die Abnahme eine wesentliche sein wird, ist zweifelhaft. Denn mit der Lebensmittelteuerung werden wir auch in den ersten Jahren des Friedens zu rechnen haben, der Hauptursache aller Lohnsteigerungen. Auch der Baustoffmangel wird zunächst in gleicher Richtung wirken, denn was die Baustoffgewerbe zunächst liefern können, wird nur zu schnell vom Markt aufgenommen werden.

Übergangsmaßregeln für den Frieden.

In dieser Entwicklung liegt aber eine nicht zu unterschätzende Gefahr. Die heute noch geltenden Mieten können die Zinsen für die gesteigerten Baukosten nicht aufbringen. Auf diese Steigerung drängt aber auch der wesentlich verteuerte Realkredit. Er verteuert nicht nur den Bau neuer Häuser, sondern auch der Hausbesitz sieht sich aus diesem Grunde gezwungen, auf eine Erhöhung seiner Einnahmen hinzuwirken. So kommt es, daß der Hausbesitzer vielleicht allein in der Baustoffteuerung eine Hoffnung sieht. Er kann damit rechnen, daß der gestiegene Bauwert seines Hauses sich auf seinen Besitz übertragen muß, da nach den Gesetzen des

freien Marktes nicht die Produktionskosten, sondern die Reproduktionskosten entscheidend sind. Was also ein Besitz an Bodenwert verliert, das wächst ihm mindestens zum Teil durch den gestiegenen Bauwert wieder zu. Der Gesamtwert, das Entscheidende für ihn, bleibt derselbe. Wo nach dem langen Stillstand der Bautätigkeit bei Friedensbeginn eine Wohnungsnot herrschen wird, wird sich seine Hoffnung auch nur zu schnell erfüllen. Wo aber der fast überall zu erwartende Wohnungsmangel einer genügenden Mietssteigerung noch nicht den notwendigen Spielraum gewährt, wird die Bautätigkeit so lange stocken, bis auch hier alle Hemmnisse beseitigt sind. Daß diese Entwicklung auf jeden Fall zu vermeiden ist, braucht nicht angeführt zu werden. Die Mietssteigerungen müssen bei der allgemeinen Teuerung auf das unbedingt Notwendige beschränkt bleiben. Eine schnell einsetzende Bautätigkeit ist das einzig wirksame Abwehrmittel. Vorbedingung für eine Belebung der Bautätigkeit ist allerdings die Ordnung der Verhältnisse des Hausbesitzes. Ist der Häusermarkt nicht geregelt, so kann auch der Bauunternehmer für seinen Neubau keine Hypotheken und keine Käufer finden. Der Hausbesitzer, der Mietsstundungen und Mietsnachlässe zugestehen mußte, ist nicht in der Lage, Kapital zu den heutigen Bedingungen beim Ablauf seiner Hypotheken aufzunehmen. Die Verlängerung des tatsächlichen Moratoriums, das wir im Krieg für den Hypothekenmarkt haben, wird auf die erste Zeit des Friedens auszudehnen sein oder ähnliche Bestimmungen müssen getroffen werden. Auch eine Übernahme der gestundeten Mieten auf die Gemeinden und den Staat wird als im Interesse der heimkehrenden Krieger in Betracht zu ziehen sein. Daß diese Vergünstigungen an gewisse Begrenzungen der Mieten gebunden sind, ist selbstverständlich. Auch weitergehende Maßregeln für das Realkreditwesen, die nicht besprochen werden können, sind an diese Übergangsmaßregeln anzuschließen.

Außerdem bedarf es aber der Übergangsmaßregel für das Baugewerbe selbst. Die Entlassungen aus dem Heere müssen auf seine Bedürfnisse Rücksicht nehmen. Die Arbeiter der Baustoffgewerbe müssen zuerst entlassen werden, vor allem aber müssen alle Kräfte, die zur Vorbereitung der Bautätigkeit bei der Herstellung der Baupläne usw. notwendig sind, nicht zum wenigsten die entsprechenden Gemeindebeamten, wenn möglich vor dem eigentlichen Friedensschluß freigegeben werden. Bei der vollkommenen Leerung der Lager sind alle Baustoffe, die nicht mehr für Heereszwecke in Anspruch genommen werden, möglichst schnell für den

Wohnungsbedarf bereitzustellen. Auch an eine Überwachung der Preisbildung auf dem Baustoffmarkt ist zu denken, da bei dem herrschenden Warenmangel sie ganz der Willkür der Hersteller ausgeliefert sein wird.

Aber auch das wird noch nicht genügen, der Staat wird selbst Geldmittel für die Bautätigkeit zur Verfügung stellen müssen. Der Entwurf für das Wohnungsgesetz und Bürgschafts-Siedlungsgesetz stellt schon größere, wenn auch wohl noch nicht ausreichende Summen für die Unterstützung der gemeinnützigen Bautätigkeit zur Verfügung. Aber auch mit seinem Grundbesitz wird Staat und Gemeinde sich an den bestehenden gemeinnützigen Baugesellschaften und zu gründenden gemischwirtschaftlichen Unternehmungen beteiligen müssen. In Schwerin und Bochum sind schon derartige Gesellschaften entstanden, für Breslau ist eine Stadtgesellschaft vorgeschlagen und in Groß-Berlin bemüht sich ein Ausschuß, nach Beusterschen Vorschlägen eine ähnliche Unternehmung zustande zu bringen. Tatsächlich wird es auch notwendig sein, daß die gemeinnützige Bautätigkeit unmittelbar nach dem Kriege einen größeren Teil des Wohnbedarfes befriedigt, als es bisher üblich war. Bei der Unsicherheit der gesamten Preisbildung auf dem Baumarkt, vor allem dem Kapitalmangel, wird der private Bauunternehmer nur dort, wo der Wohnungsmangel schon einen großen Grad erreicht hat, schnell mit seiner Bautätigkeit einsetzen. Auch ist der Bauunternehmer durch seine lange Untätigkeit in seiner Kapitalkraft geschwächt. Selbst die Baustoffgewerbe, die doch einen beträchtlichen Teil der Bauunternehmer stellen (abgesehen vielleicht allein von der Zementindustrie), haben durch Kriegsgewinn sich nicht stärken können. Dagegen werden wohl die Terraingesellschaften in größerem Umfange als bisher zur Selbstbebauung ihres Geländes übergehen, da sie so wenigstens einen Teil ihres Besitzes abstoßen und am leichtesten das notwendige Kapital beschaffen können. Eine ergänzende umfangreiche gemeinnützige Bautätigkeit einerseits und Stützung des Hausbesitzes unter gewissen Mietsbeschränkungen andererseits wird uns also allein davor bewahren, daß erst nach einer allgemeinen Wohnungsnot eine nun überhastete Bautätigkeit den dringendsten Bedürfnissen notdürftig gerecht wird. Die außergewöhnlichen Teuerungsverhältnisse unmittelbar nach dem Kriege würden sich dadurch auf die ganze bevorstehende Bauperiode übertragen und wie nach den Gründerjahren auf Jahrzehnte auf der gesamten Mietsbildung lasten.

Aber nicht nur um eine ausreichende Zahl von Wohnungen zu beschaffen, ist ein Eingreifen des Staates und der Gemeinden

zu fördern. Es bietet sich jetzt vielleicht die letzte, aber auch dringendste Gelegenheit, endlich unserem Siedlungswesen die so lange von der Wohnungsreform gewünschte Richtung zu geben. Nach allen Beobachtungen ist die Sehnsucht nach einem eigenen Haus oder auch nur einer Vorortswohnung, die so gelegen ist, daß sie die Bebauung eines Stückchen Landes gestattet, durch die Kriegserfahrungen ungeheuer gewachsen. Staat und Gemeinde müssen ihren eigenen Besitz hergeben, um auch in den Gebieten, wo die Mietskaserne bisher die Alleinherrschaft hatte, für das kleine Haus und das Bürgerhaus Raum zu schaffen. Selbst für Groß=Berlin ist Staats= und Gemeindeland in entsprechender Verkehrslage genügend vorhanden. Allein wo die gemeinnützige Bautätigkeit sich auf dieses Gebiet beschränkt — natürlich Baugenossenschaften, die schon seit langem mit Erfolg den großen Mietshausbau betreiben, ausgeschlossen — wird auch der sicher zu erwartende Einwand hinfällig, daß die öffentlich unterstützte Bautätigkeit dem privaten Unternehmer die Möglichkeit zur Betätigung abschneidet und so künstlich die Wohnungsnot verlängert werde, wenn sie nicht ganz den privaten Unternehmer verdrängen wolle.

Auf dem Gebiet des Kleinhausbaues ist aber kein Fortschritt durch den privaten Unternehmer zu erwarten. Erst wenn durch gemischtwirtschaftliche Unternehmungen ein größeres Siedlungsgebiet erschlossen ist, ein Markt für das Kleinhaus sich gebildet und gewisse Typen — um deren Ausarbeitung sich besonders der Groß=Berliner Klein=Wohnungs=Verein bemüht — erprobt sind, wird auch der private Unternehmer sich an dieser Bautätigkeit beteiligen. Alle die gegründeten und geplanten Gesellschaften sehen ja mit Recht, soweit sie Siedlungsgesellschaften sind, auch die Unterstützung und Arbeit mit dem privaten Unternehmer vor. Ja, es bleibt für diese, wie für viele andere Kriegseinrichtungen zu wünschen, daß Staat und Gemeinde vor der eigentlichen Bautätigkeit — bei der Siedlungstätigkeit liegen die Dinge anders — sich selbst unnötig machen oder zum mindesten den Umfang ihrer Tätigkeit wieder einschränken.

Aber mit dem unmittelbaren Eingreifen des Staates und der Gemeinde sind der Ausbreitung des Kleinhauses noch nicht alle Wege geebnet. Ein wesentliches Hindernis räumt für Preußen der eben ergangene Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten, betreffs Förderung von Kleinhaussiedelungen und Kleinwohnungsbauten, aus dem Wege. Die dadurch erreichte, längst erstrebte Verbilligung der Baukosten für Kleinhäuser bietet ja gerade jetzt ein begrüßenswertes Gegengewicht für die allgemein verteuerten

Unkosten. Eine weitere Vorbedingung für die Ausbreitung des Kleinhauses, wenigstens für Groß=Berlin, bietet die Vermittlung für eine erste und zweite Hypothek durch den Groß=Berliner Klein=Wohnungs=Verein. Aber auch nach dieser Richtung werden wohl gesetzgeberische Maßnahmen nicht zu umgehen sein.

Aber abgesehen von der Kleinhausfrage ist dringend zu wünschen, daß die Reform des gesamten Wohnungswesens, wie sie solange schon gefordert ist, beschleunigt in Gang kommt. Wohnungsnachweis, eingehende Statistiken der Bevölkerungs=bewegung, der Bautätigkeit müssen geschaffen werden. Namentlich für Groß=Berlin ist wenigstens für diese statistischen Aufgaben endlich eine Zusammenfassung zu wünschen. In Preußen sind ja auch berechtigte Aussichten vorhanden, daß manche Wünsche erfüllt werden. Der Entwurf des Wohnungsgesetzes und des Bürgschafts=Siedlungsgesetzes liegt vor. Ein Baugesetz ist in Arbeit und die bevorstehende Verwaltungsreform bietet vielleicht auch die Gelegen=heit, alle Arbeiten, die das Wohnungs= und Siedlungswesen betreffen, an einer Stelle zu vereinigen, wie es neuerdings besonders von Beuster gefordert wird. In Preußen sind allein bei der Regelung aller in Betracht kommenden Fragen vier Ministerien beteiligt und in den unteren Instanzen ist die noch weitergehende Zersplitterung eine dauernde Quelle von Zeit= und Geldverlusten, eine Verteuerung des Bauens, die gerade jetzt auf jeden Fall beseitigt werden sollte. Für das Reich hat kürzlich der Wohnungs=ausschuß des Reichstages gefordert, daß im Reichsamt des Innern ein Mittelpunkt für die Bestrebungen des deutschen Kleinhausbaues und Siedlungswesens geschaffen werde. Je schneller alle diese Reformen durchgesetzt werden, desto besser ist es. Es handelt sich ja nicht darum, daß alle Mißstände ein paar Jahre mehr oder weniger fortbestehen. Nein, hier soll für Jahrzehnte vorgesorgt werden. Die kommende Bauperiode darf nicht unter den alten Bedingungen sich entwickeln, denn auf keinem anderen Gebiet, wie in dem Bau= und Grundstückswesen, ist es so schwer, einmal Gewordenes zu ändern und zu verbessern. Alles bleibt Jahrzehnte bestehen und wirkt auf das kommende fort.

Zur Beratung und unentgeltlichen Benutzung dient den Mitgliedern:

11. Archiv für Städtebau, Wohnungswesen, Sozialpolitik und Wirtschaftswesen
12. Büchersammlung aus dem gleichen Gebiet
13. Lichtbildersammlung
14. Material- und Vorbildersammlung von Bebauungsplänen, Siedlungen, Grundrissen und Hausgerät

Druckschriften des Groß Berliner Vereins für Kleinwohnungswesen

Berlin W, Friedrich-Wilhelm-Str. 12

1. **Geschäftsbericht 1913.** Vortrag von Stadtbaurat a. D. Beuster: **„Wie fördern wir praktisch das Siedlungswesen Groß Berlins?"**
2. **Geschäftsbericht 1914**
3. **Die Wohnung, das Feld der Frau.** Merkblatt z. Wohnungspflege
4. **Der Kleingarten.** Seine zweckmäßigste Anlage und Bewirtschaftung. Von Gartendirektor Lesser. Heft 1 der Schriften. M. 1,20
3. **Geld für Kleinwohnungen.** Die Kreditfrage unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der gemeinnützigen Bautätigkeit. Referat für die Immobiliarkreditkommission d. Reiches. Von Prof. Dr. Albrecht und Staatssekretär a. D. Dr. Dernburg. Heft 2 der Schriften. M. 2,00

Fortsetzung auf der 4. Umschlagseite

Julius Sittenfeld, Hofbuchdrucker., Berlin W 8